



Noord-Westen-wind in Vinkhuizen

**Eerste rapportage
wijkontwikkeling
Groningen**



van dijk
van soomeren
en partners

Van Dijk, Van Soomeren en Partners BV

Van Diemenstraat 374
1013 CR AMSTERDAM
telefoon: 020 - 625 75 37
telefax: 020 - 627 47 59
e-mail: dsp@dsp-advies.nl

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 139
Postbus 2805
1000 CV AMSTERDAM
telefoon: 020 - 522 11 11
telefax: 020 - 627 68 40
e-mail: rigo@rigo.nl

Colofon:

Titel Noord-Westen-wind in Vinkhuizen

Subtitel Eerste rapportage wijkontwikkeling Groningen

Auteurs Tjitse Dijkema (DSP)
Ton Koppens (DSP)

Omslagontwerp Roel Heerema, BNO (DSP)

Omslagfoto's Gé Dubbelman (Hollandse Hoogte/zwartwitfoto)
Hein Stienstra (DSP/kleurenfoto's)
Tobias Woldendorp (DSP/kleurenfoto)

Datum Amsterdam, september 1997

Inhoudsopgave

BESCHRIJVEND DEEL

1	Vooraf	3
1.1	Wijkontwikkeling	3
1.2	Onderzoek als kritische steun in de rug (vier pilots)	5
1.3	Procedure	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Inleiding	7
2.1	Korte typering van de wijk	7
2.2	Voorgeschiedenis	10
3	Visies op wijkontwikkeling	11
3.1	Betrokken organisaties	11
3.2	Wat is wijkontwikkeling?	11
3.3	Verwachtingen	12
4	Het model	13
4.1	Gekozen organisatievorm	13
4.2	Het wijkontwikkelingsplan	13
4.3	Financiering	15
5	Het verloop van het proces	16
5.1	Organisatie	16
5.2	Inhoud van het wijkontwikkelingsplan	16
5.3	Participatie actoren	18
5.4	Planning	19

OPINIEREND DEEL

6	Opinies van de onderzoekers	20
7	Verslag lokale bijeenkomst 1 september 1997	23
	Bijlagen	
1	Lijst geïnterviewden	25
2	Literatuuropgave	26

1 Vooraf

Voor u ligt het eerste rapport dat is uitgebracht in het kader van de beschrijving van het proces van wijkontwikkeling in de gemeente Groningen.

Begin 1998 zal een tweede rapport verschijnen waarin dit proces verder gevolgd wordt. De lokale rapportage(s) over Groningen maken onderdeel uit van een omvangrijker traject waarbij ook in Deventer, Leiden en Tilburg op vergelijkbare wijze onderzoek wordt gedaan (zie verder paragraaf 1.2).

1.1 Wijkontwikkeling

In diverse (grotere) gemeenten worden de laatste jaren activiteiten ontplooid op het terrein van het woon- en leefmilieu.

De aanpak is hierbij over het algemeen gebiedsgericht (wijk/buurt), waarbij het veelal gebieden betreft die getypeerd kunnen worden als:

- na-oorlogse woonwijken met een goedkopere en nogal eenzijdige woningvoorraad;
- stadsvernieuwingsgebieden.

De activiteiten die men ontplooit, en de plannen die er liggen, of gemaakt worden, komen uit ten dele verschillende beleidskokers. Een (wederom grove) typering:

- wijk- en buurtbeheer; veelal reeds ontstaan onder invloed van ideeën over sociale vernieuwing; belangrijke partijen hierbij zijn de gemeentelijke (beheer) diensten veelal in combinatie met corporaties (5e prestatieveld BBSH), welzijnsinstellingen, politie en niet te vergeten ... de bewoners;
- veiligheid; waarbij het dan zowel criminaliteit, sociale veiligheid en verkeersveiligheid betreft (soms in het kader van integraal veiligheidsbeleid ook brand en rampen); belangrijke partij hierbij is politie/justitie;
- revitalisering van wijken; op aanbod sturende veranderingen door te voeren in de woningvoorraad van een wijk (sloop/nieuwbouw, upgrading/herpositionering, differentiatie); hierbij zijn de stedelijke kaders/taakstellingen ten aanzien van de woningvoorraad, scheefheid en dergelijke, bepalend; belangrijke partijen hierbij zijn corporaties en soms ook andere investeerders/beheerders (projectontwikkelaars, vastgoed sector). De investeringen zijn soms niet alleen op de woningvoorraad gericht, maar daarnaast ook op bedrijfspandgoed (winkels, kantoren, andere bedrijven). Een belangrijke partij wordt natuurlijk ook gevormd door de gemeente (VH/RO-sector). De hier geschetste revitaliseringsactiviteiten en -plannen staan bekend onder verschillende namen: wijkvisies, wijkontwikkelingsperspectieven etc.

Globaal samengevat onderscheiden we in de bestaande leefbaarheidsactiviteiten en plannen twee perspectieven. We vatten ze in schema 1 samen.

Schema 1 Twee perspectieven binnen de leefbaarheidsactiviteiten en -plannen van (grotere) gemeenten:

Omschrijving	Beheerplannen	Ontwikkelingsplannen
Tijdspectief	• Korte termijn (0-3)	• Lange termijn (10-25)
Investerings	• Heel veel zeer kleine investeringen in geld maar ook tijd (bijv. van bewoners)	• Zeer grote investeringen door beperkt aantal partijen
Gebied/schaal	• Buurt/wijk	• wijk in relatie tot stad/regio
Belangrijkste actor	• Dienstverleners, bewoners, bestuur, corporatie	• Corporatie, private investeerder, bestuur, bewoners/gebruikers
Uiteindelijke doelgroep	• huidige bewoners	• toekomstige bewoners
Doel	• schoon, heel, veilig houden • integratie/participatie individuele bewoners of bewonersgroepen	• wervend woonmilieu ook na 2000 • voorkomen ruimtelijke segregatie (arm/rijk, zwart/wit)

In het schema is te zien dat we veiligheid en wijk- en buurtbeheer samen hebben genomen.

Het belangrijkste verschil is samen te vatten als: investeren in de wijk van vandaag/investeren in de wijk van morgen.

Bij deze activiteiten en plannen blijkt over het algemeen een rol te zijn weggelegd voor:

- de bewoners (als klant, participant, inspreker);
- het lokale politieke bestuur (als stimulator, coördinator en controleur);
- de publieke dienstverleners (corporaties, gemeentelijke diensten, instellingen) in verschillende rollen, soms zeer actief stimulerend en elders weer meer volgend.

Gegeven de complexiteit van de opgave en de betrokkenheid van vele verschillende actoren en beleidsvelden kan in veel gemeenten worden geconstateerd dat bij de diverse wijkontwikkelingsactoren nog niet altijd voldoende duidelijkheid bestaat over de rollen, relaties en (on)mogelijkheden.

Als onderdeel van het Grote-Stedenbeleid hebben de G15 (later aangevuld met de G6) in het kader van het thema leefbaarheid de notitie 'Van Wijkbeheer naar Wijkontwikkeling' opgesteld. Deze notitie vormde het vertrekpunt voor het onderhavige onderzoek. De resultaten en leervindingen die via dit onderzoek worden opgedaan zijn overigens niet alleen lokaal en op rijksniveau relevant voor het al langer lopende Grote-Stedenbeleid, maar zeker ook voor de beleidsinspanningen die in het kader van de (ontwerp)nota Stedelijke Vernieuwing zullen worden uitgevoerd.

1.2 Onderzoek als kritische steun in de rug (vier pilots)

De departementen van Binnenlandse Zaken en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de gemeenten Deventer, Groningen, Leiden en Tilburg hebben aan Van Dijk, Van Soomeren en Partners BV (DSP) en RIGO Research en Advies BV verzocht inzicht te verschaffen in de slaag- en faal-factoren die bij wijkontwikkeling een rol spelen in de lokale samenwerkings-arena.

In dit onderzoek is uitgegaan van de volgende probleemstelling:

- Hoe geeft men in de lokale context vorm en inhoud aan het proces van wijkontwikkeling?
- In hoeverre - en hoe - legt men vanuit de wijkontwikkeling een koppeling naar het bestaande proces van wijkbeheer?

In deze probleemstelling is dus bewust een inhoudelijke dubbelslag gemaakt. Er is gekeken naar het ontwikkelingsproces van de nieuwe wijkontwikkelingsplannen in een gemeente en daarbij wordt expliciet ook gekeken naar de manier waarop men wijkontwikkelings- en wijkbeheerplannen aan elkaar koppelt (dat wil zeggen minimaal op elkaar afstemt).

Het onderzoek vindt plaats in 4 gemeenten (Deventer, Groningen, Leiden en Tilburg) en per gemeente verschijnen 2 rapportages (medio '97 en begin '98), waarbij elke rapportage bestaat uit een vrij feitelijke procesbeschrijving en een opiniërend gedeelte.

1.3 Procedure

Het concept van het eerste (tussen)rapport is op 1 september jl. in Groningen besproken met de direct betrokkenen. Deze bespreking heeft plaatsgevonden onder leiding van RIGO Research en Advies. Een verslag van deze bespreking vindt u in hoofdstuk 7. Op basis van de bespreking is het rapport aangepast.

De onderzoekers zullen op basis van de vier tussenrapportages een synthese rapport (of notitie) maken.

Het synthese rapport bestaat (vergelijk de tussenrapportages) eveneens uit een feitelijk beschrijvend deel - de rode draad door de pilot-gemeenten - en uit een opiniërend deel.

Het synthese rapport wordt op 25 september 1997 voorgelegd aan een forum uit andere (grotere) gemeenten (G21). Een vertegenwoordiging vanuit elke pilot-gemeente is bij deze discussie aanwezig.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende rapport is tot stand gekomen op basis van interviews en documentanalyse. Een overzicht van de geïnterviewde personen en van de bestudeerde documenten is als bijlage opgenomen.

Dit rapport bestaat allereerst uit een beschrijvend gedeelte (hoofdstuk 2 t/m 5) waarin we achtereenvolgens ingaan op:

- enkele relevante kengetallen van Vinkhuizen en de gemeente Groningen (hoofdstuk 2);
- de visie die men in Groningen op wijkontwikkeling heeft: betrokken organisaties, omschrijving wijkontwikkeling en verwachtingen (hoofdstuk 3);
- de organisatorische aspecten, planning en financiering van wijkontwikkeling in Vinkhuizen (hoofdstuk 4);
- het feitelijk verloop van het proces tot nu toe (hoofdstuk 5).

Na deze beschrijving volgt in hoofdstuk 6 een opiniërend deel waarin we kritisch reflexief naar het Groningse wijkontwikkelingstraject kijken. In hoofdstuk 7 is het verslag van de bijeenkomst over het concept van het eerste tussenrapport opgenomen.

2 Inleiding

Tijdens de eerste gesprekken in Groningen bleek dat men aan het begin stond van het opstellen van een wijkontwikkelingsplan voor de wijk Vinkhuizen. Hoewel het om een wijk gaat van betrekkelijk geringe omvang (ruim 10.000 inwoners), bood dit een goede mogelijkheid de onderzoeksvragen van Groningse dimensies te voorzien.

Alvorens in te gaan op het wijkontwikkelingstraject treft u hieronder als inleiding aan een korte typering van de wijk en een schets van de voorgeschiedenis en de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt in Groningen.

2.1 Korte typering van de wijk

Het stadsdeel Noord-West in Groningen bestaat uit de wijken Paddepoel, Tuinwijk, Selwerd en Vinkhuizen. Met uitzondering van Tuinwijk zijn het na-oorlogse wijken, gebouwd in de zestiger/zeventiger jaren volgens de zogenoemde stempelstructuur. Vinkhuizen ligt (met uitzondering van de VINEX-locaties) in de buitenste schil van de stad. De wijk heeft door de westelijke ringweg (N46) en het Reitdiep ten opzichte van de andere wijken in het stadsdeel een geïsoleerde ligging.

Tabel 2.1.1 Gegevens bevolkingssamenstelling

	Vinkhuizen	Stad
aantal inwoners	10.656 (6,3%)	169.143
0 - 3 jaar	3,8%	4%
4 - 12 jaar	9%	7,5%
13 - 18 jaar	6,5%	5,5%
19 - 24 jaar	14,5%	16%
25 - 54 jaar	37%	46%
55 - 74 jaar	23%	14%
75 +	6%	5,8%
huishouden met 1 volwassene	31%	43%
idem 2 volwassenen	32%	28%
idem 1 volwassene + kind(eren)	10%	7%
overige huishoudens + kind(eren)	20%	18%
overige huishoudens geen kinderen	7%	6%
allochtonen	20%	16%

Tabel 2.1.2 Opleidingsniveau

	Vinkhuizen	Stad
hoger opleidingsniveau	18%	33%
middelhoog opleidingsniveau	29%	33%
laag opgeleiden	53%	34%

Tabel 2.1.3 Woningen

	Vinkhuizen	Stad
sociale huurwoningen	83%	50%
particuliere huur woningen	0%	10%
woningen van institutionele beleggers	12%	8%
koopwoningen	3%	30%
tevredenheid over woning	7,2 (rapportcijfer)	7,5 (idem)

Tabel 2.1.4 Criminaliteit/vandalisme

	Vinkhuizen	Stad
onveiligheidsgevoelens	47%	33%
aantal aangiften gewelddelicten	4 per 1000 inwoners	2 per 1000 inwoners
aantal aangiften woninginbraken	37 per 1000 woningen	34 per 1000 woningen
aantal aangiften vandalisme	15 per 1000 inwoners	8 per 1000 inwoners

Tabel 2.1.5 Subjectieve gevoelens

	Vinkhuizen	Stad
tevredenheid over buurt	85%	93%
probleem-ervaring bewoners over onderhoud/schoonhouden	27%	25%
probleem-ervaring bewoners over criminaliteit/vandalisme	26%	14%
probleem-ervaring veiligheid/openbare orde	20%	15%
ervaring geen problemen	2%	10%
toekomstverwachting positief	41%	36%
toekomstverwachting gelijk	15%	39%
toekomstverwachting achteruit	44%	25%

Bevolking

10.656 Stadgers bewonen 4952 woningen (gemiddelde woningbezetting is 2,15). De laatste 5 jaar is de bevolking licht afgenomen. Het aandeel 55-74-jarigen ligt hoog in Vinkhuizen: 23% (Groningen: 14%). De laatste jaren laten met name een toename zien van de groep 40-49-jarigen. Meer dan in Groningen komen in Vinkhuizen personen met een niet-Nederlandse achtergrond voor: zo'n 20% t.o.v. 16% in Groningen. De Surinamers/Antillianen/Arubanen zijn de grootste groep. Het opleidingsniveau en de inkomens zijn beduidend lager in vergelijking met de stad. Met een werkloosheidspercentage van 31% scoort Vinkhuizen 5% hoger dan de stad.

Woningen

Corporaties hebben met 4000 woningen 83% van het woningbestand in eigendom. De verhouding eengezins : meergezinswoningen (boven- en benedenwoningen, portiek- en galerijflats) ligt met 37 : 63 in de buurt van het stedelijk gemiddelde van 33 : 67. De woningen in Vinkhuizen zijn vrijwel allemaal in de jaren 70 gebouwd. Het middengebied omvat eengezinswoningen, portiekwoningen en enkele blokjes bejaardenwoningen. Daar omheen staan galerijflats.

De woningen van de drie aan het wijkontwikkelingstraject deelnemende corporaties zijn met huren tussen de f 500,- en f 700,- allemaal bereikbaar voor de lagere inkomensgroepen. Zo'n 700 woningen (14%) zijn in eigendom van institutionele belegger ABP. Slechts 3% van de woningvoorraad behoort tot de koopsector.

De categorie bewoners met een woonduur langer dan 10 jaar is het grootst. De tevredenheid over de woning ligt iets onder het gemiddelde van Groningen, maar scoort met een rapportcijfer van 7,2 ruim voldoende (Groningen 7,5). De gevoelens van onveiligheid en het aantal meldingen van vandalisme liggen beduidend hoger dan in Groningen.

Woningmarkt in Groningen en Vinkhuizen

Hoofdpijnen uit een zeer recent onderzoek¹ laten zien dat per saldo in Groningen geen verdere groei van de bevolking te zien zal zijn. Er is echter wel een toename van het koopkrachtige deel, een ontwikkeling die bij een voortgaande economische groei nog sterker zal zijn. Er is een afname van 60-75 jarigen en als gevolg van de vermindering van de aantallen studenten zal de groep jongeren/starters de komende jaren afnemen. Het vertrek van de 30-plussers zal niet afnemen. Uitgaande van een realistisch scenario zullen er over 10 jaar zo'n 5500 goedkopere woningen te veel zijn. Gevoegd bij een productie van 1000 woningen en een verschuiving naar kwalitatief betere woningen levert dit voor Groningen als geheel een programma op van 8000 uit de bereikbare voorraad te nemen woningen: 5000 door sloop, 3000 door verkoop. Nieuwbouw van goedkopere woningen in bestaande wijken is ongewenst.

In Vinkhuizen is in de laagbouw en portieketagewoningen de mutatiegraad (12% in 1995) lager dan in de galerijflats (18%). De woonduur is in dit middengebied lager. Eén corporatie had in 1995 de hoogste mutatiegraad bij zowel de galerijflats als de portiekwoningen: respectievelijk 28% en 16%.

De oostrand is gericht op ouderen. In de west- en noordrand (galerijflats) ligt de nadruk sterk op jongeren en specialisatie in de richting van studentenhuysvesting. Door de afname van het aantal studenten zal voor deze complexen een nieuwe lijn ingezet moeten worden.

De stabiliteit van andere delen van Vinkhuizen wordt bedreigd door enerzijds inkomensgroei, waardoor de omvang van het goedkope aanbod kan

Noot 1 Een nieuw aanbod; Onderzoek uitgevoerd door het RIGO in opdracht van de Groninger corporaties, 1997.

leiden tot een negatief selectieproces, en anderzijds mogelijk door een overaanbod wanneer door veroudering toch een deel van de bewoners wegtrekt naar meer aantrekkelijke woningen.

2.2 Voorgeschiedenis²

Het stadsdeel Noord-West, dat bestaat uit de wijken Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen en Tuinwijk, is een stadsdeel met een redelijk woonklimaat, dat echter langzamerhand te kampen krijgt met slijtage van de fysieke structuur. Op zich is dat, gezien de leeftijd van de wijken, niet verwonderlijk. Slijtage is echter niet het enige probleem. Duidelijk is dat een groot aantal bewoners te maken heeft met problemen van sociaal isolement, onveiligheid, werkloosheid en sociale spanningen.

De aanpak van de sociale problematiek kan alleen vorm krijgen als sprake is van een maximaal rendement op de te plegen inspanningen. Alleen dan kunnen nieuwe kansen voor de wijken en hun bewoners worden gecreëerd. De gemeente Groningen heeft de laatste jaren dan ook extra aandacht en geld besteed aan de wijken in het stadsdeel Noord-West. Het Integraal Actieplan Leefbaarheid van het stadsdeel Noord-West laat zien dat allerlei organisaties en diensten samenwerken op de terreinen fysiek en sociaal beheer, inclusief terreinen als werkgelegenheid, onderwijs, welzijn etc. De gemeente en de corporaties hebben de afgelopen jaren in Groningen een beleid gevoerd dat is gericht op een ongedeeld Groningen: differentiatie van woonmilieus, zowel op stedelijk als op stadsdeel- en wijkniveau.

Dit beleid is verankerd in het collegeprogramma 'De duurzame Stad' en in beleidsplannen van de Groninger corporaties en later uitgewerkt in wijk- (volkshuisvestings)plannen.

Desalniettemin heeft zich een aantal ontwikkelingen voortgezet, die moeten worden afgeremd of zelfs gekeerd:

- de bevolkingssamenstelling verandert steeds verder in een richting die niemand wil: accent op sociaal-economisch zwakke groepen, waarin de allochtone groepen sterk vertegenwoordigd zijn³, vergrijzing en gelijktijdig vertrek van de middengroepen naar andere wijken of de stad uit;
- de woningen worden steeds minder aantrekkelijk, de mutatiegraad loopt op, met name in de portiek-etageflats en de hoogbouw en er dreigt hier en daar leegstand. De alternatieven worden in nieuwe wijken in en buiten Groningen aangereikt;
- de verschijnselen, die horen bij buurten die verpauperen, nemen toe: vervuiling, forse slijtage en vandalisme en onveiligheid.

Het bovenstaande betekent dat een koerswijziging gewenst is. Vanaf 1993 tot nu toe is te zien dat de plannen voor de wijk langzamerhand breder en concreter worden. De integrale, samenhangende aanpak heeft uiteindelijk in 1996 zijn vorm gekregen door de vaststelling van het Integraal Leefbaarheidsplan Noord-West. Dit is te beschouwen als een wijkontwikkelingsplan. Het thans in gang gezette herstructureringsproces is feitelijk een heroverweging van twee aspecten uit het Leefbaarheidsplan namelijk het volkshuisvestelijk en het daaraan onlosmakelijk gekoppelde stedenbouwkundige onderdeel. Na de heroverweging worden de resultaten (weer) opgenomen in het Integraal Leefbaarheidsplan ten einde de integrale samenhang te bewaren. Er zal gedurende de heroverweging steeds met 'een schuin oog' naar de mogelijke consequenties voor andere deelaspecten zal worden gekeken.

Noot 2 Zie hiervoor Integraal Actieplan Leefbaarheid, stadsdeel Noord-West, jaarprogrammering 1996.
Noot 3 In de Nota Minderhedenbeleid wordt onder oververtegenwoordiging verstaan dat de minderheden globaal tussen de 16 en 24% van de bevolking uitmaken. (Uit: Integraal Actieplan Leefbaarheid Stadsdeel Noord-West, blz. 132).

3 Visies op wijkontwikkeling

3.1 Betrokken organisaties

Op het moment van deze verslaglegging nemen 3 van de 4 corporaties die eigendom hebben in Vinkhuizen, de gemeente met verschillende vertegenwoordigers en een vertegenwoordiger van het Bewonersplatform deel aan het traject wijkontwikkeling. Het geheel wordt gecoördineerd door de stadsdeelcoördinator die daarbij ondersteund wordt door Kwadrant BV. Kwadrant is ingehuurd om het traject van het wijkontwikkelingsplan te begeleiden en te sturen. De financiële consequenties van het inhuren van Kwadrant worden door gemeente en deelnemende corporaties gezamenlijk gedragen.

In de toekomst zal belegger ABP ook gaan deelnemen. De partijen betreuren het dat Woningcorporatie Patrimonium niet aan het traject deelneemt. Een volledig overzicht van de deelnemers is te vinden in hoofdstuk 4.

3.2 Wat is wijkontwikkeling?⁴

Directe aanleiding voor het wijkontwikkelingstraject vormen de snelle veranderingen op de woningmarkt. De vraag naar woningen krimpt, terwijl tegelijkertijd de vragers hogere eisen stellen aan de kwaliteit van de wijk en woningen. Bij voortzetting van de huidige lijn prijst Vinkhuizen zich waarschijnlijk uit de markt, temeer daar binnen tien jaar twee grote uitbreidingsgebieden (De Held en Reitdiep) in de directe omgeving worden gerealiseerd waar wel de gevraagde kwaliteit wordt geboden. De segregatie in Vinkhuizen neemt door deze ontwikkelingen snel toe. Op termijn vrezen de corporaties dat naast de nu al hoge verhuisgraad ook leegstand een normaal verschijnsel zal worden.

Wanneer de bakens echter tijdig worden verzet kan een dergelijke ontwikkeling worden voorkomen. Daarbij is het van belang dat de maatregelen op wijkniveau een kader krijgen, omdat geïsoleerde maatregelen per saldo weinig effect hebben. Op wijkniveau moeten uitspraken worden gedaan over de gewenste bevolkingssamenstelling, de gewenste woningvoorraad, de hoofdlijnen van de gewenste stedenbouwkundige opzet, het voorzieningenniveau en het beheer.

Het gaat om 'een strategie' omdat het over hoofdlijnen gaat die als leidraad dienen voor de uitwerking van de plannen op buurniveau.

Uitvoering van de strategie slaagt alleen als partijen bereid zijn gezamenlijk tot planvorming te komen en bereid zijn uitwerking en uitvoering op elkaar af te stemmen. De partijen hanteren het begrip wijkontwikkeling als een verzameling van sociale, economische en fysieke componenten. De nadruk bij het thans gevolgde traject ligt duidelijk op het fysieke: het vastgoed, de buitenruimte en de stedenbouwkundige structuur. De verwachtingen met betrekking tot de verhuurbaarheid van het bezit en gewenste bevolkingssamenstelling leveren hiervoor de belangrijkste motieven.

Een corporatiedirecteur formuleert het als volgt: "Er moet een investeringsstrategie komen voor vastgoed (volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en openbare ruimte). Andere participanten moeten dit voor hun eigen werkveld ook doen".

Alle voor dit beleidsterrein relevante organisaties worden uitgenodigd aan het traject deel te nemen.

Noot 4 Zie 'Naar een ontwikkelingsstrategie voor Vinkhuizen', Kwadrant, 4 april 1997.

3.3 Verwachtingen

De verwachtingen van de geïnterviewde partijen zijn in het algemeen positief. Daarbij wordt gerefereerd aan de ervaringen, die in Groningen zijn opgedaan met het ontwikkelen van grote plannen, zoals de Indische buurt. Het wordt wel door alle betrokkenen betreurd dat één van de woningbouwcorporaties niet meedoet in het proces van wijkontwikkeling. Overigens bestaat niet de indruk dat dit het proces structureel zal frustreren.

Ook ziet men de traditionele rol van partijen veranderen. Zoals een van de geïnterviewden het uitdrukt: 'men praat eerst zonder petten, daarna mét petten'.

De verwachting van de betrokkenen is ook dat een belangrijk deel van de plannen daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.

Zorgen zijn er ook: een van de geïnterviewden ziet de ontwikkelingen in de woningmarkt (VINEX-locaties) en regionale ontwikkelingen als een bedreiging. De angst is dat mensen wegtrekken uit de stad en dat kan negatieve gevolgen hebben voor Vinkhuizen. Ook heeft hij zorgen over het woongedrag van mensen, dat een negatieve invloed heeft op de wijk en moeilijk valt te keren.

Vanuit de bewoners klinken ook wat minder positieve geluiden: organisaties stellen alles te zonnig voor, de organisaties zijn te optimistisch.

4 Het model

4.1 Gekozen organisatievorm

Het organisatiemodel kan in drieën worden gesplitst:

- Het Bestuurlijk Overleg Vinkhuizen;
- De Stuurgroep Ontwikkelingsstrategie Vinkhuizen;
- Project Team Vinkhuizen.

Het Bestuurlijk Overleg Vinkhuizen

In het Bestuurlijk Overleg Vinkhuizen (BO) hebben de verantwoordelijk wethouder en 3 corporatiedirecteuren zitting. Later is daar de vakdirecteur Stadsontwikkeling, Bouwen en Wonen aan toegevoegd. Ondersteuning van dit overleg vindt plaats door Stadsdeelcoördinator Noord-West en Bureau Kwadrant. De 4 partners (3 corporaties en de gemeente) zijn de opdrachtgevers. Na elke fase zal het BO richtinggevende beslissingen nemen voor de volgende fase.

De Stuurgroep Ontwikkelingsstrategie Vinkhuizen

In de Stuurgroep worden de verschillende stappen van het traject gecoördineerd. De Stuurgroep is het platform waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn, waarin initiatieven worden genomen, afspraken worden gemaakt en resultaten besproken.

De Stuurgroep fungeert in materiële zin als opdrachtgever van het project; zij draagt ook zorg voor de formulering van de voorstellen in het BO.

In de Stuurgroep hebben zitting:

- de Stadsdeelcoördinator als voorzitter;
- 2 vertegenwoordigers van 3 corporaties;
- een adviseur van de Woonbond;
- 2 medewerkers van Kwadrant waarvan één als secretaris van de Stuurgroep.

Project Team Vinkhuizen

Het Projectteam Vinkhuizen is bedoeld voor de ontwikkeling respectievelijk gedetailleerde uitwerking van een stedenbouwkundige structuurvisie. Hierin hebben zitting:

De 3 corporaties, Dienst RO/EZ, ad hoc afhankelijk van onderwerpen allerlei andere diensten, Kwadrant (voorzitter en secretariaat) en (na een selectie) een stedenbouwkundig bureau (West 8).

Het Projectteam stelt geen resultaten vast. Dat gebeurt, na bespreking in de Stuurgroep, in het BO.

Verschillende malen is getracht het ABP, dat als institutionele belegger in Vinkhuizen werkzaam is en woningcorporatie Patrimonium bij het proces te betrekken. Alleen ABP heeft recent aangegeven te gaan deelnemen.

4.2 Het wijkontwikkelingsplan

Tijdens de voorbereidingen van het proces is gebleken dat de opdrachtgevers (de gemeente Groningen en de 3 corporaties) een veel ingrijpender aanpak voor ogen staat dan in eerste instantie feitelijk werd onderschreven. Het verschil zit in de operationalisering van de doelen. Preciezer dan voorheen moet worden aangegeven wat ervoor nodig is om de algemene doelen te bereiken: ze moeten meetbaar zijn. Dat dwingt tot keuzes op diverse terreinen en heeft tot gevolg dat voor vele betrokkenen (van bestuur tot

bewoner) een omslag in het denken bereikt moet worden.

Voor de ontwikkeling van een strategische visie voor Vinkhuizen kiest men voor een proces in 4 stappen. De indeling en planning zien als volgt uit:

Fase		Tijd
Fase 0	Start	
Fase 1	Oriëntatie en herijking	11/04-03/07
	1.0 Instellen Bestuurlijk Overleg 1.1 Instellen Stuurgroep 1.2 Communicatieplan 1.3 Selectie Stedenbouwkundige 1.4 Betrekken wijkbewoners 1.5 Inventariseren gegevens 1.6 Startbijeenkomst 1.6 Eerste wijkgesprek	
Fase 2	Scenario's	20/05-09/10
	2.1 Concept-scenario's 2.2 Uitwerken scenario's 2.3 Tweede wijkgesprek	30/09
Fase 3	Ontwikkelingsstrategie	30/09-23/12
	3.1 Ontwikkeling strategie 3.2 Vaststellen in stuurgroep 2.2 Vaststellen in Bestuurlijk Overleg 3.4 Derde wijkgesprek 3.5 Definitieve ontwikkelingsstrategie 3.6 Bestuurlijke besluitvorming 3.7 Politieke besluitvorming	07/11-20/11

Toelichting

Fase 0 Start

De opdracht en werkwijze om te komen tot een wijkontwikkelingsplan worden nader uitgewerkt. Het communicatieplan wordt vastgesteld. De partijen, die (nog) niet deelnemen, te weten woningcorporatie Patrimonium, het ABP-woningfonds en de KLM wordt (nogmaals) verzocht om deel te nemen.

Fase 1 Oriëntatie en herijking

Door bundeling, aanvulling en analyse van bestaand materiaal en een aantal gesprekken met sleutelfiguren wordt een basis gelegd voor een gezamenlijke vaststelling van de huidige situatie. Het 'gezamenlijk vaststellen' ziet men als even belangrijk als de inhoud van de herijking.

Deze fase kan in tweeën worden gesplitst:

- a De herijking betreft de voornaamste aspecten van de wijk: trends bevolkingsontwikkeling, waardering woningen en woonomgeving, voorzieningenniveau, stedenbouwkundige analyse, positie woningvoorraad binnen de verwachte marktontwikkelingen etc, etc.
- b De belangen van de verschillende partijen worden geïnventariseerd: Wat zijn voor gemeentelijke diensten, corporaties, beleggers en bewoners de belangrijkste belangen bij een aanpak van de wijk? Aparte aandacht wordt besteed aan de opvattingen van bestuurders; zij moeten in deze nadrukkelijk betrokken worden bij de ontwikkeling en die ook expliciet ondersteunen.

Fase 2 Ontwikkeling scenario's

Ook al is er uiteindelijk een gemeenschappelijke probleemstelling, dit betekent nog niet dat de oplossingsrichtingen gedeeld worden. Uit gesprekken is gebleken dat er nog verschillende opvattingen zijn. Daarom is gekozen om de discussie te voeren aan de hand van drie scenario's.

Het doel van de scenario's is om uiteindelijk keuzes voor de definitieve aanpak te structureren en op gevolgen van politieke, maatschappelijke en financiële aard te toetsen. Het zijn dus geen plannen maar modellen die behulpzaam zijn bij de keuze van de gewenste ontwikkeling.

Als referentie hanteert men een instandhoudingsscenario, het zogenaamde O-scenario: wat gebeurt er als je niet structureel in de wijk zou ingrijpen? Naast dit instandhoudingsscenario met lichte verbeteringen worden twee meer ingrijpende scenario's geplaatst om duidelijk te maken wat de verschillen zijn zowel naar inhoud, naar kosten als naar risico's.

Fase 3 Uitwerking van de ontwikkelingsstrategie

Op basis van discussies en besluiten in fase 1 en 2 wordt nu de ontwikkelingsstrategie opgesteld. Belangrijke elementen zijn:

- Naast het formuleren van algemene doelstellingen, duidelijke en meetbare doelstellingen benoemen voor de komende 10 jaar.
- Het uitwerken van hoofdlijnen die als basis kunnen dienen voor de uitwerking van deelplannen.
- Het benoemen van deelplannen met bijbehorende fasering in tijd. Doel is duidelijkheid te geven aan partijen maar ook om te committeren.
- Het maken van een kostenraming en dekkingsplan.
- In een organisatieparagraaf wordt aangegeven op welke wijze het proces wordt geleid, gestuurd en uitgevoerd:
 - directe betrokkenheid van bestuurders;
 - een projectorganisatie waarin mensen zitten met een behoorlijk mandaat en voldoende tijd om snel met de voorbereiding en uitvoering te kunnen beginnen.

4.3 Financiering

De beide externe adviseurs (Kwadrant en West 8) worden op 50/50-basis door de gemeente en de corporaties betaald. Naar verhouding kan hier worden gesproken over 'klein geld'. Over de herstructureringsopgave zijn tussen de Groningse corporaties en de gemeente afspraken gemaakt. Zij zijn eind 1995 in de Intentieverklaring 'Voor een ongedeelde stad' overeengekomen dat beide een bedrag van 20 miljoen reserveren om in een periode van 10 jaar in een viertal gebieden een start te maken met het proces van herstructurering van de woningvoorraad: de 2x20-miljoen-gebieden. De plannen voor 2 projecten in Vinkhuizen, Buurt 6 en de centrumzone, worden hieruit betaald. Hier worden tevens rijksmiddelen in het kader van de Tijdelijke Stimuleringsregeling Herstructurering ingezet. Andere middelen die worden ingezet (naast de 2x20) zijn opbrengsten uit grond, huurverhoging en verkoop van woningen.

Bij de uitvoering van de plannen in Vinkhuizen is het doel om middelen als stadsdeelbudgetten, budgetten voor aanpassingen in de woonomgeving en beheer, herstructureringsgelden en middelen van corporaties gebundeld in te zetten. Hiertoe gaat Kwadrant een financieel scenario ontwikkelen.

5 Het verloop van het proces

5.1 Organisatie

Over het verloop van de samenwerking zijn de verschillende partijen positief. Een geïnterviewde ziet zelfs 'een bloem van wijkontwikkeling ontluiten'! De samenwerkingsgedachte zit er goed in. Het heeft echter ongeveer een jaar geduurd voordat het proces van de grond kwam. Zoals gesteld zijn voor buurt 6 en de centrumzone in Vinkhuizen al plannen vastgesteld; deze doorlopen thans het bestuurlijk traject. De plannen voor buurt 6 zijn door corporatie De Huismeesters, gemeente en bewoners ontwikkeld.

In de gemeentelijke notitie 'De opgave in beeld, herstructureringsvoorstellen voor 2x20 miljoen' staat vermeld: "Een eveneens duidelijke conclusie is dat het tempo waarin dergelijke plannen kunnen worden ontwikkeld en op voldoende draagvlak kunnen rekenen bij de partijen erg moeilijk is te beïnvloeden. Forcering kan makkelijk contraproductief zijn".

De gemeente vindt overigens wel dat het tempo omhoog zou moeten, omdat meer gebieden een dergelijke aanpak nodig hebben. Dit lijkt strijdig met elkaar.

Een sterke sturing van het proces is nodig en hierin wordt nu volgens de betrokken partijen door de stadsdeelcoördinator en Kwadrant op een goede manier voorzien.

Niet iedereen vindt de mandatering en de communicatie binnen de gemeente even goed geregeld: de stadsdeelcoördinator heeft te weinig bevoegdheden.

Over de wijze waarop de bewoners bij het proces betrokken worden valt het een en ander op te merken. De oorspronkelijke planning (d.d. 14-05-1997) liet 3 wijkgesprekken zien. Het geplande 1e wijkgesprek ging niet door. In de aangepaste planning (d.d. 07-07-1997) staat het 1e wijkgesprek gepland op 21 oktober a.s. Het wijkgesprek is fase 3. Ontwikkelingsstrategie komt op deze planning niet meer voor. We komen hier in het opiniërende deel op terug.

5.2 Inhoud van het wijkontwikkelingsplan

Inmiddels zijn de scenario's bestuurlijk vastgesteld. Het doel van de scenario's is om uiteindelijke keuzes voor de definitieve aanpak te structureren en op gevolgen (zowel maatschappelijk, politiek als financieel) te toetsen. **Het zijn dus geen plannen maar modellen** die moeten helpen bij de keuze van de gewenste ontwikkeling. Achtereenvolgens wordt het programma voor ingrepen in de woningvoorraad, de woonomgeving, de voorzieningen en de infrastructuur gegeven. De scenario's hebben niet alleen betrekking op fysieke ingrepen: ook het beheer is onderwerp van verandering. Verder is van belang dat de keuze voor Vinkhuizen straks in de context van Groningen wordt gemaakt. Per scenario wordt de bijbehorende context bepaald. De scenario's worden kort weergegeven.

Nul-scenario of referentiescenario

Doel van dit scenario is om te laten zien wat de mogelijke gevolgen zijn van een beleid waarbij structurele aanpassingen van de woningvoorraad, stedenbouwkundige opzet en voorzieningen achterwege blijven. Er is geen sprake van sloop/nieuwbouw. Differentiatie in de woningvoorraad wordt alleen bereikt door verkoop en voor zover nodig verbetering van bestaande woningen. Ook vindt er geen ingrijpende verandering van de aanleg en

inrichting van de woonomgeving plaats. Buiten de al genomen beslissingen zijn er geen nieuwe investeringen in de infrastructuur. Het beheer wordt geïntensiveerd.

Ontwikkelingsscenario

Hoofdlijn voor het ontwikkelingsscenario is 'gewoon een goede woonwijk'. Het model veronderstelt dat over een termijn van 10 à 15 jaar een geleidelijke verandering van de wijk nodig is om de huidige bevolkingssamenstelling vast te houden en **hier en daar** accenten te verschuiven.

Bij het vasthouden ligt het accent op de middengroepen uit de bevolking, bij de accentverschuiving gaat het om meer seniorenhuisvesting.

De woningvoorraad wordt meer gedifferentieerd en meer verdund: zo'n 1000 woningen verdwijnen (dat is circa 20%) uit de goedkopere/bereikbare voorraad door sloop (350), verkoop (450) en herontwikkeling (200). In de resterende woningen wordt een verbeterprogramma uitgevoerd.

De woonomgeving wordt aangepast met een accent op meer verscheidenheid, herkenbaarheid en kwaliteit. Er treden verschuivingen op in de voorzieningen: meer kwaliteit in het winkelcentrum, minder scholen (afhankelijk van de VINEX-locatie), meer voorzieningen voor ouderen.

De infrastructuur wordt beperkt aangepast. De hoofdstructuur blijft in tact. Het beheer wordt gedurende de veranderingsperiode aangepast en geïntensiveerd.

Herpositioneringsscenario

Hoofdlijn voor het herpositioneringsscenario is 'Vinkhuizen nieuw op de kaart als alternatief voor wonen op het zand'.

Dit scenario veronderstelt dat gedurende een termijn van 10 à 15 jaar een ingrijpende verandering nodig is om de wijk voor een deel de rol te geven die de uitbreidingsgebieden zouden vervullen, namelijk opvang van midden- en hogere inkomensgroepen. Volgens dit scenario komt er een gemengde bevolkingssamenstelling zowel naar huishoudentype als naar inkomen. De wijk wordt 'samengetrokken' met VINEX-locatie De Held.

Dit scenario veronderstelt een temporisering van de uitbreidingsgebieden, zeker in Noord-West Groningen: Vinkhuizen neemt voor een deel die rol over.

Dit scenario veronderstelt tevens dat Vinkhuizen met hoogstens één of twee andere wijken in Groningen wordt geherpositioneerd op de woningmarkt. Meer is onwenselijk omdat anders de huisvesting van de lagere inkomensgroepen onvoldoende is gewaarborgd.

De woningvoorraad wordt sterker dan bij het ontwikkelingsscenario gedifferentieerd en verdund: 2000 woningen (dat is circa 40%) verdwijnen uit de goedkopere/bereikbare voorraad door sloop (1000), verkoop (500) en herontwikkeling (400).

De woonomgeving wordt ingrijpend gewijzigd door toevoegen van nieuwe elementen. Voorzieningen kunnen meer kwaliteit krijgen door toename van het draagvlak. De infrastructuur wordt op onderdelen ingrijpend gewijzigd. De hoofdstructuur blijft echter in tact. Het beheer wordt gedurende de veranderingsperiode aangepast en geïntensiveerd. Na verandering zal het beheer minder aandacht vragen dan in het minder ingrijpende model. Op beide scenario's kan worden gevarieerd.

5.3 Participatie actoren

Vrijwel alle geïnterviewden geven aan dat de regierol voor het wijkontwikkelingsplan bij de gemeente ligt. Hoewel men die in het algemeen positief beoordeelt, betekent dit niet dat de geïnterviewden niet kritisch kijken naar die rol.

Een van de geïnterviewden is van mening dat de gemeente zijn rol naar behoren vervult, maar dat het nog wel ontbreekt aan een goede interne communicatie binnen de gemeente en dat ook de mandatering (met name van de stadsdeelcoördinator) niet duidelijk is.

Voor de bewoners is niet duidelijk hoe de gemeente de regierol vervult. De bewoners zijn in het overleg vertegenwoordigd door een medewerker van de Woonbond. Een oordeel is, aldus de betrokken geïnterviewde, om die reden niet te geven.

Een aantal malen wordt ook Kwadrant genoemd als degene, die de regierol vervult. Een van de geïnterviewden stelt: 'Kwadrant stuurt stevig en dat is ook goed'.

Alle betrokkenen zijn van mening dat het wijkontwikkelingsplan alleen door samenwerking van de grond kan komen.

Een van de geïnterviewden drukt het als volgt uit: 'Het is fijn dat we met elkaar in de klas zitten, maar dat betekent dat niet iedereen vriendjes van elkaar is. Evenmin betekent het dat de klas al vol is: een aantal klasgenoten ontbreekt nog'.

Een andere geïnterviewde stelt dat het proces van wijkontwikkeling ook het proces van samenwerking versterkt: 'In het verleden maakte de gemeente plannen voor de buitenruimte, corporaties maakten beheerplannen voor woningen. Nu is er een sterke samenwerking en overleg'.

Weer een andere geïnterviewde is van mening dat het erg belangrijk dat de corporaties een eigen, gemeenschappelijke visie hebben; dat geldt overigens ook voor bewoners. Een en ander maakt de politieke besluitvorming minder moeilijk. Het feit dat beleggers nu over wijkbeheer praten, was een aantal jaren geleden ondenkbaar, aldus deze geïnterviewde.

Overigens is de betrokkenheid van bewoners een probleem apart. Hierover is men gerust noch tevreden. Er is weliswaar een communicatieplanervaardigd, maar dat is nog niet operationeel. De geïnterviewde bewoner is van mening dat de vertegenwoordiging van de bewoners door één persoon (medewerker van de Woonbond) de bewoners wel in een zeer kwetsbare positie plaatst: 'Laatst was hij ziek en dan ligt alles stil'. Overigens ziet de geïnterviewde zelf niet snel een andere oplossing.

Algemeen wordt de weigering van Woningstichting Patrimonium om niet mee te werken betreurd.

De samenwerking tussen de gemeente en corporaties wordt onder andere benadrukt door het feit dat zowel Kwadrant als West 8 in gezamenlijke financiering door gemeente en betrokken corporaties zijn ingeschakeld.

5.4 Planning

De voortgang van de planvorming is nog, afgezien van kleine wijzigingen, op schema. Het krappe schema is er de oorzaak van dat stukken te laat verzonden worden, maar het vergaderschema ligt dan ook hoog. Om die reden hebben de partijen er voor gekozen de vergaderfrequentie te verlagen en dan meer tijd in te ruimen. Zoals uit onderstaand schema blijkt loopt de planning ongeveer 2 tot 3 weken uit; een niet noemenswaardig verschil.

Tabel 5.1 Gepland en feitelijk verloop naast elkaar

Onderdeel	Gepland verloop		Werkelijk verloop ⁵
	Tijdsduur	periode	Datum oplevering
Fase 1: oriëntatie en herijking	3 maanden	11 april tot 3 juli 1997	begin juli 1997
Fase 2: scenario's	5 maanden	20 mei tot 9 oktober 1997	21 oktober 1997
Fase 3: ontwikkelingsstrategie	3 maanden	30 september tot 23 december 1997	half januari 1998

Noot 5 Vastgesteld aan de hand van telefonische informatie

6 Opinies van de onderzoekers

In de voorgaande hoofdstukken is een beschrijving van de inhoud en het proces van wijkontwikkeling in Groningen gegeven aan de hand van notities en interviews met betrokkenen.

Het opiniërend deel van de rapportage bevat opmerkingen en kanttekeningen van de onderzoekers over de gevolgde strategie, het proces en de inhoud van het wijkontwikkelingsplan voor Vinkhuizen. Deze beschouwing is bedoeld om een constructieve bijdrage te leveren aan de verdere uitwerking van het wijkontwikkelingsplan in Vinkhuizen.

De uitgangssituatie

Elke planvorming begint met een analyse van de huidige situatie en verwachtingen voor de toekomst. Dit is ook in de planning terug te vinden (fase 1.4).

Ongetwijfeld zullen de partijen een analyse gemaakt hebben van de huidige situatie (en toekomstverwachtingen). De indruk bestaat echter dat de situatie in Vinkhuizen te weinig gezamenlijk en systematisch is geanalyseerd en besproken. In ieder geval is dat minder gebeurd dan in de startnotitie is gesuggereerd. Dat blijkt onder andere uit het verslag van de 5e stuurgroepvergadering op 11 juni waarin wordt besloten "dat een lijst wordt opgesteld van bronnen, basis-stukken waar de Stuurgroep en het Project Team van uit kunnen gaan".

Beoordelen alle partijen de situatie in Vinkhuizen op dezelfde wijze? Bij gezamenlijk planvorming is het goed de analyse en de conclusies gezamenlijk te maken en vast te stellen. Tijdens de startbijeenkomst is dit voor klein deel gebeurd. Het concept-masterplan voor buurt 6 kan als voorbeeld dienen. Daarin worden de doelen, scenario's, maatregelen en projecten voorafgegaan door een ruimtelijke analyse, woningmarktanalyse, sociale analyse, milieuanalyse en een integrale sterkte-zwakte-analyse.

De koppeling tussen ontwikkeling en beheer

Op verschillende plaatsen in de stukken wordt aangegeven dat het beheer onderdeel uitmaakt van de planvorming, de wijze waarop is echter onduidelijk. Tijdens de startbijeenkomst is een van de conclusies dat er zowel korte, als lange termijnplannen worden gemaakt. De taak voor de afstemming lijkt nu volledig bij de stadsdeelcoördinator te liggen, die beheer in zijn takenpakket heeft. De wijze waarop het beheer onderdeel is van de planvorming, is in de verschillende overleggen geen onderwerp van discussie geweest.

Een andere conclusie van de startbijeenkomst was dat er een gelijktijdige aanpak van de sociale en fysieke aspecten nodig is. De fysieke aspecten zijn het onderwerp van de strategische visie. Hoe de partijen de sociale problemen willen aanpakken, wat de bijdrage is van de verschillende partijen en wie verantwoordelijk is voor een gelijktijdige uitvoering is onduidelijk. Partijen met een 'sociale achtergrond' zijn niet of slechts indirect bij de planvorming betrokken.

Ook hier kan gewezen worden op de gekozen werkwijze in het Masterplan voor buurt 6 van woningcorporatie De Huismeesters.

Het Masterplan wordt omschreven als "een compilatie van beheermaatregelen en ontwikkelingsprojecten. Verbetering van het sociaal beheer dient

samen te gaan met de meer fysieke ingrepen. Juist de combinatie en de onderlinge afstemming geeft het Masterplan de meerwaarde die het nodig heeft. Fysieke ingrepen hebben een beheerregime nodig om een duurzaam effect te krijgen".

De fysieke en sociale plannen voor de korte (1 à 2 jaar), middellange (binnen 5 jaar) en lange termijn (na 5 jaar) zijn onderdeel van het Masterplan. De uitvoering wordt gecoördineerd vanuit een Projectgroep Beheer en een Projectgroep Ontwikkeling, waarin bewoners zitting hebben.

Onze conclusie is dat een integrale uitvoering van zowel fysieke als sociale plannen, als beheer- als ontwikkelingsmaatregelen, bij een dergelijke werkwijze beter is gewaarborgd.

In de bestudeerde notities met betrekking tot Vinkhuizen wordt eerder een tegenstelling gesuggereerd tussen ontwikkeling en beheer. In het verslag van de startbijeenkomst wordt beheer (wellicht onbedoeld) zelfs gekwalificeerd als niets doen. In de wetenschap dat bewoners met name vragen over sociale aspecten zullen stellen en op korte termijn zichtbare resultaten willen zien, is een kans gemist bij hen draagvlak voor de plannen te creëren.

De cijfermatige onderbouwing van de scenario's

De cijfermatige onderbouwing van de verschillende scenario's zou sterker kunnen. De exploitatiekosten lijken 'uit een hoge hoed' te komen. Het gaat weliswaar om modellen, maar de cijfers zullen bij de keuze voor een strategie een belangrijke rol spelen.

De betrokkenheid van bewoners

Alle partijen geven de noodzaak aan dat bewoners bij de planvorming betrokken moeten worden. Toch is de wijze waarop bij de start nog niet geheel helder. Tijdens de eerste Stuurgroepvergadering (bewoners of een vertegenwoordiging is niet aanwezig) wordt besloten dat de bewonersvertegenwoordiging een keuze krijgt voor participatie:

- deelname in de Stuurgroep en direct betrokken zijn bij de voortgang;
- buiten de Stuurgroep blijven en door een vertegenwoordiger van De Woonbond regelmatig worden bijgepraat.

In de praktijk is gekozen voor de tweede oplossing. Uit de interviews blijkt dat niemand deze oplossing als echt ideaal ziet. De geïnterviewde bewoner meldde: 'Soms lopen teveel zaken via de vertegenwoordiger van de Woonbond. (...). De huidige werkwijze maakt je daardoor kwetsbaar.' Een zelfstandige deelname van bewoners aan overleggen, hierbij ondersteund door de Woonbond, zou het doel moeten zijn.

De indruk bestaat dat het om 'een' oplossing gaat. Bewoners moeten nu eenmaal worden betrokken, dus moet een oplossing worden verzonnen. Vóór de start van het proces is geen strategie vastgesteld voor het betrekken van bewoners. Onduidelijk is of met bewoners(organisaties) of met Wing (Welzijn in Groningen) hierover is gesproken.

Tijdens de stuurgroepvergadering van 11 juni 1997 staat een communicatieplan op de agenda, maar dat wordt wegens tijdgebrek niet besproken. Het lijkt wel of men in Groningen weinig raad weet met dit probleem.

Een andere probleem is het feit dat de woningstichting Patrimonium niet wil meewerken aan het wijkontwikkelingsplan. Dat is betreurenswaardig. Men lijkt zich bij deze situatie te hebben neergelegd, maar het is de vraag of niet een strategie moet worden gevolgd om Patrimonium toch te laten participeren. Zeker als bewoners (inclusief vertegenwoordiging huurders van

Patrimonium) worden betrokken, is het van belang dat ook hun woning-eigenaar betrokken is bij het proces.

Het verloop van het proces

De indruk bestaat verder dat het proces nogal chaotisch verloopt. In de stuurgroepvergadering van 11 juni 1997 werd geklaagd over het laat versturen van stukken, het zonder overleg vaststellen van vergaderdata, het tijdrovende karakter van het project. Ook kwam de vraag aan de orde, wie nu de échte trekker is. Er was nogal wat verwarring wie wat doet/moet doen.

Het is echter in de vergadering van 11 juni bij die constatering gebleven.

Een echte trekker is niet aangewezen, een echte regisseur evenmin.

Wel worden ter plaatse afspraken gemaakt over het halen van de planning (die is niet heilig).

Het verdient aanbeveling om duidelijke afspraken te maken over de regierol, over het versturen van stukken, over het maken van tijdstippen van afspraken etc. Ook het mandaat van de aan de stuurgroep deelnemende ambtenaren was onduidelijk. Kunnen zij toezeggingen doen en zo ja, kunnen zij daaraan worden gehouden? Hierover dienen binnen de gemeente afspraken te worden gemaakt.

7 Verslag lokale bijeenkomst 1 september 1997

Aanwezig:

Vertegenwoordigers van de gemeente Groningen, woningcorporaties, De Woonbond, RIGO en DSP.

Deze samenvatting gaat alleen in op opmerkingen omtrent het tweede opinierende deel van het rapport. Opmerkingen over het beschrijvende deel zijn inmiddels in de tekst verwerkt.

De uitgangssituatie

De analyse van de uitgangssituatie wordt als voldoende beschouwd. Er lag voldoende materiaal om aan het werk te kunnen.

Participanten stellen dat er niet voor moet worden geschroomd om een proces te starten, ook al liggen nog niet alle gegevens duidelijk op tafel. In de loop van het proces kunnen gegevens nog worden bijgesteld. Die werkwijze is in Groningen geen ongebruikelijke gang van zaken.

De koppeling tussen ontwikkeling en beheer

Er wordt met nadruk op gewezen dat het wijkontwikkelingsplan voor Vinkhuizen geen op zichzelf staand traject is. In 1996 is het Integraal Leefbaarheidsplan Noord-West vastgesteld dat in wezen al een wijkontwikkelingsplan is. Het 'wijkontwikkelingsplan' dat thans in gang is gezet, is eigenlijk een heroverweging van twee aspecten uit dat Leefbaarheidsplan, te weten het volkshuisvestelijk en het stedenbouwkundig deel.

Na de heroverweging van deze onderdelen, maken zij (weer) onderdeel uit van het Integraal Leefbaarheidsplan. Het uiteindelijke resultaat is een plan dat zowel betrekking heeft op de lange als de korte termijn en zowel fysieke als sociale componenten kent. Eventuele gevolgen van de heroverweging van het volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige deel voor andere onderdelen in het Leefbaarheidsplan worden nauwlettend in het oog gehouden. Hiermee is de samenhang tussen wijkbeheer en wijkontwikkeling voor een belangrijk deel gewaarborgd en de gestelde vrees voor een vermindering van de aandacht voor sociale aspecten is onterecht.

Bewonersbetrokkenheid

Voor de bewoners is er een startbijeenkomst geweest en er zal zeer binnenkort een bewonersbijeenkomst worden gehouden. Belangrijk is op te merken dat het proces kort vóór de zomervakantie is gestart. Dit maakte het bijeenroepen van bewoners er niet eenvoudiger op.

Het inschakelen van de Woonbond heeft geleid tot een vorm van zaakwaarneming van de bewoners. De bewoners hebben zelf voor deze vorm van participatie gekozen. Naast de zaakwaarneming maken bewonersbijeenkomsten deel uit van het traject.

Verloop van het proces

Het is duidelijk bij wie verantwoordelijkheden liggen: bij de woningeigenaren en de gemeente. De regie vindt plaats door Kwadrant BV die de participanten bij het proces ondersteunt. Hierover bestaan geen misverstanden.

Opgemerkt wordt dat de naam Stuurgroep verwarrend is: sturing vindt alleen plaats in de Bestuurlijk Overleg, de Stuurgroep blijkt de verschillende stappen te coördineren en bereidt beslissingen voor.

Als het proces een chaotische indruk maakt, vindt men dat niet een echt probleem en verwijst men naar het hoge tempo waarin gewerkt wordt. Dat de vooruitgang enigszins verwarrend verloopt, kan leerzaam zijn: dezelfde fouten maak je de volgende keer niet weer.

Over de mandaten van de betrokken ambtenaren moet worden nagedacht. Het is een probleem waarmee gemeenten al langer worstelen. Het verdient aanbeveling hierover duidelijkheid te scheppen.

Bijlage 1

Lijst geïnterviewden

H. Brons	Stadsdeelcoördinator Noord-west Groningen
J. Drenth	Bewoner Vinkhuizen
N. de Hoog	Hoofd Wonen en Klantcontacten Woningcorporatie De Huismeesters
A. Moerman	Directeur Woningbouwvereniging Groningen
R. Otten	Adviseur van De Woonbond
W. Smink	Wethouder
N. Verdonk	Vakdirecteur Stadsontwikkeling, Bouwen en Wonen

Een vertegenwoordiger van de particuliere beleggers was medio juli nog onbekend. Om die reden is met deze partij geen interview afgenomen. De planning van de interviews is uitgevoerd door Yvonne Gessel, medewerkster van Stadsdeel Noord-West.

Bijlage 2

Literatuur

- De stad van straks?; Gemeente Groningen, 1996.
- De opgave in beeld, herstructureringsvoorstellen voor 2x20 miljoen (concept-collegenota), 1997.
- De schaarste voorbij (samenvatting); Gemeente Groningen, 1997.
- Voortgangsreportage Ongedeelde Stad; Gemeente Groningen, 1997.
- Wijkmonitor Vinkhuizen; Gemeente Groningen, 1997.
- Integraal Actieplan Leefbaarheid en Wijkveiligheidsplan Noord-West; Gemeente Groningen, 1996.
- Overlegverslag Integraal Actieplan Leefbaarheid Noord-West alsmede Veiligheidsplan Noord-West; Gemeente Groningen, 1996.
- Concept Masterplan voor buurt 6 van de wijk Vinkhuizen in Groningen; Woningcorporatie De Huismeesters, 21 februari 1997.
- Buiten in de Stad, een nieuwe toekomst in Noord-West; Gemeente Groningen, 1996.
- Stadsdeel Noord-West, Ontwerp Structuurschets; Gemeente Groningen, 1996.
- Verslagen en stukken Bestuurlijk Overleg Vinkhuizen, Stuurgroep Vinkhuizen en Projectteam Vinkhuizen; Gemeente Groningen, 1997.